

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0587345**

**שינויים במגרש בית חולים אסותא - השלוחה הדרומית**



**מחוז**  
**מרחב תכנון מקומי באר שבע**  
**דרום**  
**תכנית מפורטת**  
**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי לתכנית 605-0195339 - בית חולים אסותא השלוחה הדרומית לצורך שיפור התכנון ע"י שינוי בקווי בניין תת-קרקעיים תוך מתן אפשרות לבניית מרתף עד גבולות המגרש, שינוי בקווי בנין על קרקעיים ושינוי תחום זיקת ההנאה בהתאמה לתוואי דרך כניסה צפון מערבית. כמו כן התכנית משנה הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ומגדילה תכסית הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים במגרש בית חולים אסותא - השלוחה הדרומית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0587345 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

7.782 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |         |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | באר שבע |
| קואורדינאטה X    | 181212  |
| קואורדינאטה Y    | 572600  |

### 1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות רוטשילד ויחיל חיים בבאר שבע

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב    | רחוב       | מספר בית | כניסה |
|---------|------------|----------|-------|
| באר שבע | שד רוטשילד |          |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38014    | מוסדר   | חלק           |                     | 46                |
| 38018    | מוסדר   | חלק           |                     | 57-58             |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 605-0195339 | 1                |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 24/08/2016 | 9327                    | 7327               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0195339 ממשיכות לחול. | שינוי   | 605-0195339       |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                |             | דב קורן    |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | דב קורן    |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  |                | 23/11/2017  | דב קורן    | 23/11/2017  | 1                   |          | רקע   | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  |                | 07/03/2018  | דב קורן    | 07/03/2018  |                     | 1: 500   | מנחה  | בינוי               |
| לא                  |                | 19/03/2018  | דב קורן    | 18/03/2018  | 1                   | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר           |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב            | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|-------------------------|-----------------|-------|-----|------------|------------|-------|
|                | חברה/תאגיד<br>ממשלתי | חברה/תאגיד ממשלתי |               | אסותא מרכזים<br>רפואיים | תל אביב-<br>יפו | הברזל | 20  | 03-7645004 | 03-7645009 |       |

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                    | ישוב            | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                         |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----|------------|------------|-------------------------------|
|                | עורך ראשי | דב קורן     | 34132         | דב קורן<br>אדריכלים<br>בע"מ | תל אביב-<br>יפו | נחלת יצחק       | 28  | 03-6090949 |            | gk_dafna@n<br>etvision.net.il |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | יעקב קאופמן | 679           |                             | באר שבע         | יהודה<br>הנחתום | 4   | 08-6288027 | 08-6285860 | elka-<br>ltd@zahav.ne<br>t.il |



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בנין, תכסית, הוראות בינוי ותחום זיקת הנאה לרכב למטרות שיפור תכנון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בנין תת קרקעיים ל-0.00 לפי סעיף 62.א.(4).
2. שינוי קווי בנין על קרקעיים לפי סעיף 62.א.(4).
3. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62.א.(9).
4. שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ופיתוח נידרש לפי סעיף 62.א.(5).
5. שינויי תחום זיקת ההנאה לפי סעיף 62.א.(19).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

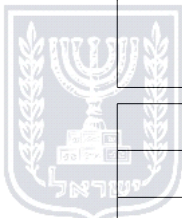
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                         | תאי שטח |
|------------------------------|---------|
| מסחר ומבנים ומוסדות<br>ציבור | 1       |

| סימון בתשריט         | יעוד                      | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה  | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1              |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1              |

### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר   | יעוד                      |
|--------|-------|---------------------------|
| 100    | 7,782 | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 100    | 7,782 | סה"כ                      |

### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד                      |
|--------------|-----------|---------------------------|
| 100          | 7,781.33  | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 100          | 7,781.33  | סה"כ                      |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>בית חולים, לרבות מחלקות סיעודיות והוספיס, לרבות שטחי שירות ו-2 קומות מרתף לחניה, מכונים רפואיים, מרפאות, משרדים ושימושים נילוויים.</p> <p>בקומת הקרקע יותרו בנוסף לעיל שימושים מסחריים כדוגמת חנויות למזון ארוז, מסעדות ובתי קפה, חנויות, בנקים ושירותי אשנב, בתי מרקחת ושטחים עבור ביי"ח.</p> <p>בכפוף לשימושים המותרים על פי סעיף זה, לא יותרו שימושים המהווים מטריד רעש ו/או ריח.</p>  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לפחות 25% משטח המגרש יהיה מגונן.</p> <p>2. פיתוח המגרש ישולב עם פיתוח המדרכה, יוקמו כיכרות עירוניות וניתן יהיה לפתוח אליהם את המסחר, בתי-קפה ומסעדות. לא יהיו גדרות שמפרידות בין פיתוח והמדרכה. בפיתוח, מעל גג החניה התת-קרקעית, אדמת גן בעובי 1.20 מ' או בית גידול לעץ שלא יפחת מ-8.0 מ"ק..</p>  |
| ב     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש ( קווי בניין 0.0).</p> <p>מותרת נסיגה מקו בניין תת-קרקעי 0.0 במידה ויידרש על ידי מחלקת הפיתוח בעירייה לצורך נטיעת עצים.</p> <p>איוורור המרתף יבוצע ויתוכנן ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה באופן שימנע הצטברות של רדון במרתפים.</p> <p>עובי אדמת גן מעל המרתף לא יפחת מ 1.20מ, או לחלופין, יתוכנן בית גידול לכל עץ שלא יפחת מ 8.0 מ"ק.</p>  |
| ג     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. בחזית הדרומית של המבנה לכיוון רחוב יחיל חיים ושיד' רוטשילד יובטח שטח עבור רחבות לבתי קפה, מסעדות וכיוצ"ב.</p> <p>2. חלקי גג פתוחים של קומה מסחרית יפותחו כחזית חמישית.</p> <p>3. חיבורי מערכות הנדסיות יהיו תת-קרקעיים ישירות למערכות עירוניות. לא ימוקמו מתקנים הנדסיים שלא מוסתרים על גג המסחר.</p> <p>4. חומרי הגמר יהיו אבן, זכוכית, חיפויי אלומיניום וכיוצ"ב.</p> <p>5. חזיתות המבנה יעוצבו לפי עקרונות הבניה הירוקה.</p> |
| ד     | <p><b>מסחר</b></p> <p>יתרו שימושים מסחריים מלווי רחוב בקומת הקרקע כמפורט לעיל, בחזית לרחוב ועם גישה ממנו.</p> <p>מפלס הכניסה לשימושים כנ"ל יהיה במפלס המדרכה או במפלס הפיתוח הגובלים. יחידת מסחר לא יעלה על 100מ"ר.</p> <p>סך המסחר במפלס הכניסה עד 500 מ"ר, היתרה למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>יתרו שימושים מסחריים העומדים בדרישות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p>   |
| ה     | <b>הנחיות מיוחדות</b>  |

| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור   | 4.1 |
|---|-----|
| <p>גודל מוסד רפואי והיקף מאושר של 14 מיטות כלליות ו-132 מיטות גריאטריות. התכנון יאפשר גידול עתידי עד ל- 48 מיטות כלליות ו-144 מיטות גריאטריות.</p> <p>היתרי הבנייה לתוספת מיטות יינתנו בתנאי קבלת אישור וועדת פרויקטים של משרד הבריאות.</p> <p>הנחיות בריאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף מרפאות ובית חולים. תידרש כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה לבית החולים ו/או לכל מוסד בריאות אחר.</li> <li>2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</li> <li>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עיסקי המזון.</li> <li>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</li> </ol> |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            |                          | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                   |                    |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד |                                    |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------|--------------------|---------|------|------------------------------------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |  |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת |       |                    |         |      | מעל הכניסה הקובעת                  |
|                  |            |       |                |            |                          |  |                         |                         |                   | שרות               | עיקרי | שרות               | עיקרי   |      |                                    |
| (6)              | (6)        | (6)   | (6)            | 2          | 10                       | 50.25 (5)                                      | 60                      | 43900 (4)               | 11400 (3)         | 1500 (2)           | 6000  | 25000 (1)          | 7782    | 1    | מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם עד 500 מ"ר למסחר בקומת קרקע והיתרה למבנים ומוסדות ציבור. גודל יחידת מסחר לא יעלה על 100 מ"ר.

(2) ניתן ניוד שטחים עיקריים לשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.

(3) שטח עבור חניות ושטחים לוגיסטיים.

(4) יותר לנייד שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל ומתחת מפלס הכניסה הקובעת ע"פ הצורך.

(5) מעל הקומה העליונה של המבנים יותר להקים מתקנים טכניים כגון חדרי מכונות למעליות וקולטני שמש. המערכות יוסתרו ע"י מעקה הגג או מסתור בנוי אחר. שטח למתקנים אלה יחשב כשטח שרות

בחישוב אחוז הבניה המרבי. הגובה המרבי של קומת הגג הטכנית לא יעלה על 5 מ'.

(6) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>1. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.</p> <p>2. התוכנית מצויה בתחום אתר העתיקות באר-שבע מזרח (25921/0) שהוא אתר עתיקות המוכרז כדן.</p> <p>3. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>4. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p> | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 חניה</b></p> <p>חנייה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>  | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>1. סוג ומיקום מכולות לאצירת פסולת ואשפה לרבות פסולת למחזור והפרדה במקום יקבע על פי הנחיות אגף איכות הסביבה בעיריית באר שבע ובאישורו.</p> <p>2. במסגרת בקשה להיתר בניה, יחודש היתר רעלים לפי הנחיות ודרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. קירבת הבניין לשד' רוטשילד מחייב טיפול אקוסטי לפי הנחיות יועץ אקוסטיקה בנספח לתכנית 605-0195339.</p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה תעמוד בקריטריונים של בניה ירוקה, בדגש על שימוש באנרגיה חלופית, בידוד, התאמה סולרית, בחירת חומרים בעלי השפעה סביבתית פחותה, פיתוח סביבתי תואם אקלים, מערך הפרדה ופינוי פסולת למחזור.</p>   | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית</p>  | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>6.6 תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>   | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>   | <p><b>6.7</b></p> |

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>  | <p align="center"><b>6.8</b></p>  |
| <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשה במרחק שעולה על 2.30 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה, ויועתקו למקום החדש על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ולאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר</p> <p>4. במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, לפי ערך החלופי, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>5. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>   | <p align="center"><b>6.9</b></p>  |
| <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>  | <p align="center"><b>6.10</b></p> |
| <p>מעל הקומה העליונה של המבנים יותר להקים מתקנים טכניים כגון חדרי מכונות למעליות וקולטני שמש. המערכות יוסתרו ע"י מעקה הגג או מסתור בנוי אחר. שטח למתקנים אלה יחשב כשטח שרות בחישוב אחוז הבניה המרבי. הגובה המרבי של קומת הגג הטכנית לא יעלה על 5 מ'.</p>   |                                   |
| <p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>   | <p align="center"><b>6.11</b></p> |
| <p>1. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועל פי תכנון מפורט לפיתוח השטח בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, וכדומה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתרי הבניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי אשר יוכן בהתחשב לבינוי החדש יינקטו אמצעים למיגון אקוסטי ואיכות אוויר ומניעת מטרדים בהתייחס לרחובות הראשיים שדרות רוטשילד ויחיל חיים, לפי המלצות דו"ח חוות דעת סביבתית - אקוסטיקה ואיכות אוויר באזור בית החולים בשלב היתר בנייה. ממצאי הדו"ח והמלצות למיגון אקוסטי יועבר לחוות דעת היחידה הסביבתית באר שבע טרם מתן היתר בנייה.</p> <p>3. היתר בניה לבית החולים ינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות:</p> <p>3. א. התכנית יכולה לכלול גידול מתוכנן עתידי (48 מיטות אשפוז כללי ו-144 מיטות גריאטריות מקסימום) בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>3. ב. היתרי הבניה יינתנו בתנאי קבלת אישור וועדת פרויקטים של משרד הבריאות.</p> <p>4. אישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטת.</p> |                                   |



|  |  |
|--|--|
| <p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.<br/>         6. אישור מרשות העתיקות.<br/>         7. א. אישור היחידה הסביבתית באר שבע להפרדה ופינוי אשפה וכן הטיפול בשפכים.<br/>         7. ב. טיפול בשפכים-טרם מתן היתר הבנייה יועברו ליחידה הסביבתית באר שבע פרטי העקרונות הסביבתיים של הטיפול בשפכים, פירוט בנוגע לזרמים השונים והפרדתם לרבות פירוט אחר זרמי דחייה, הקזת דוודי קיטור ומגדלי קירור, תמיסות רענון ממחליפי יונים, שפכים תהלכיים ואיסוף זרמים האסורים להזרמה למערכת הביוב העירוני.<br/>         7. ג. טיפול בפסולת-טרם מתן היתר הבנייה יועברו ליחידה הסביבתית באר שבע פרטים לעניין הפרדת הפסולת למחזור וכן התייחסות לאיסוף וסילוק פסולת מסוכנת ורעילה. מיקום אופן הפעלת דחסי האשפה במבנה והבטחת אמצעים למניעת מפגעי ריח לסביבה.<br/>         8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור אגף שפ"ע. התכנית יכלול, בין היתר, מיקום העצים לכריתה, פיצוי נופי בתמורה לעצים הנעקרים ושתילת חלופות, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר, באישור ובתיאום עם מהנדס העיר.<br/>         ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.<br/>         9. היתר הבנייה יינתן בכפוף לתכנון והקמת המבנה על פי תקן בנייה ירוקה 5281 והצגת אישור התקשרות עם מכון התקנים בהתאם.<br/>         10. יוגש ליחידה הסביבתית באר שבע סקר רעלים הכולל פירוט על שימוש ו/או אחסון של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים ואשר מחייבים היתר רעלים, לרבות סוג החומרים, כמותם ומיקומם ובדיקת הצורך בשמירת מרחק הפרדה לפי מסמך מדיניות למרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של משרד להגנת הסביבה.</p> |  |
| <p><b>6.12 זיקת הנאה</b></p> <p>בתא שטח 1 תובטח זכות מעבר לכלי הרכב למגרש 705 , תכנית זו משנה את התוואי המסומן בתכנית תקפה 605-0195339 עקב שינויים לתכנון דרך כניסה למגרש.<br/>         זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.</p>  |  |
| <p><b>6.13 תשתיות</b></p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>  |  |

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: \_\_\_\_\_ שם התוכנית: \_\_\_\_\_

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            |                          | גובה<br>מבנה -<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                      |                       |          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד                               |                                    |       |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|----------|--------------------|---------|-------|------------------------------------|------------------------------------|-------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |  |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |          |                    |         |       |                                    | מעל הכניסה הקובעת                  |       |
|                  |            |       |                |            |                          |  |                         |                         |                      | שרות                  | עיקרי    |                    |         |       |                                    | שרות                               | עיקרי |
| (6)              | (6)        | (6)   | (6)            | 2          | 10                       | (5) 50.25  | 50                      | 43900                   | (4) 11400            | (3) 1500              | (2) 6000 | (1) 25000          | 7782    | 1     | מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |       |

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א - שטח קומות קרקע כ- 3,300 מ"ר. מתוכם עד 500 מ"ר למסחר בקומת קרקע והיתרה למבנים ומוסדות ציבור. גודל יחידת מסחר לא יעלה על 100 מ"ר. 21,700 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור בלבד ב- 9 קומות נוספות.
- ב - גודל מוסד רפואי והיקף מאושר של 14 מיטות כלליות ו- 132 מיטות גריאטריות. התכנון יאפשר גידול עתידי עד ל- 48 מיטות כלליות ו- 144 מיטות גריאטריות..
- (2) 600 מ"ר שטחי שירות למסחר ומבנים ומוסדות ציבור בקומת קרקע בלבד.
- 5,400 מ"ר שטחי שירות למבנים ומוסדות ציבור בלבד ב- 9 קומות נוספות..
- (3) ניתן ניווד שטחים עיקריים לשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת..
- (4) שטח עבור חניות ושטחים לוגיסטיים..
- (5) מעל הקומה העליונה של המבנים יותר להקים מתקנים טכניים כגון חדרי מכוונות למעליות וקולטני שמש. המערכות יוסתרו ע"י מעקה הגג או מסתור בנוי אחר. שטח למתקנים אלה יחשב כשטח שרות בחישוב אחוז הבניה המרבי. הגובה המרבי של קומת הגג הטכנית לא יעלה על 5 מ'..
- (6) לפי המסומן בתשריט.

